

# Exposé

## Landhaus in Witzin

**Landhaus unter Reet, teilsaniert, am See, inkl. Gästewohnung, Stallungen, Weiden und Wald.**



Objekt-Nr. OM-367581

**Landhaus**

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Sabine Kröger

19406 Witzin  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1930	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	84.147,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	3
Wohnfläche	305,31 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	281,98 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Viel Platz - viele Perspektiven!

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet eine Fülle an Möglichkeiten und Freiraum. Das Haus, vermutlich nach 1930 erbaut, hat im Laufe der Jahre mehrere Modernisierungen erfahren, zuletzt in den 1990er Jahren und erneut 2020. Besonders hervorzuheben ist die Teilerneuerung des Reetdachs, die dem Haus einen frischen und gut erhaltenen Charakter verleiht.

Einzigartige Gelegenheit!

Mit dem Kauf dieser Immobilie erhalten Sie Zugang zu einem beeindruckenden 84.147 Quadratmeter großen Grundstück. Die Lage direkt am Wasser, nur durch einen schmalen Weg getrennt, eröffnet Ihnen eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten: Baden, Boot fahren, Angeln oder einfach die Seele baumeln lassen sind hier Teil des täglichen Lebens. Diese Immobilie ist der perfekte Ort zum Entspannen und zur Erholung vom hektischen Alltag.

Paradies für Tierhalter!

Das weitläufige Grundstück bietet zudem ideale Bedingungen für Tierhalter oder solche, die es werden möchten. Mit viel Platz für Weideflächen oder individuelle Stallungen können Sie Ihren tierischen Mitbewohnern ein komfortables Zuhause bieten.

Grundstücksübersicht:

Das Grundstück setzt sich aus verschiedenen Bereichen zusammen, die alle Ihre individuellen Bedürfnisse abdecken können:

Wasserfront: Direkter Zugang zum Wasser für diverse Freizeitmöglichkeiten.

Gartenfläche: Viel Raum für Gartenliebhaber, um Obst, Gemüse oder Blumen zu pflanzen.

Weideflächen: Optimal für Tierhaltung oder landwirtschaftliche Nutzung.

Waldstücke: Schattige Bereiche für Spaziergänge und Naturerlebnisse.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Haus; es ist ein Ort voller Möglichkeiten und Potenzial. Nutzen Sie die Gelegenheit, diesen einzigartigen Lebensraum Ihr Eigen zu nennen!

-3691m<sup>2</sup> Gebäude und Freifläche / Flurstück 225

-10702m<sup>2</sup> Erholungsfläche / Flurstück 226

-57152m<sup>2</sup> Erholungsfläche, Verkehrsflächen, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche,

Wasserfläche / Flurstück 220

-1301m<sup>2</sup> Erholungsfläche, Waldfläche / Flurstück 233

-5775m<sup>2</sup> Waldfläche in Groß Niendorf / Flurstück 79

-5256m<sup>2</sup> Waldfläche in Groß Niendorf / Flurstück 68

Aber nicht nur das Grundstück weis zu überzeugen - auch das charmante Reetdachhaus. Aus der ehemaligen Schäferei wurde laut Pressebericht ein Paradies erschaffen. Mit der großzügigen Raumverteilung und dem gediegenen Einrichtungsstil ist das Haus etwas ganz Besonderes. Das Haus wird zur Zeit als Wochenendhaus / Urlaubsdomizil von den Eigentümern genutzt. Bewohnt wird das Erdgeschoss und zwei Zimmer im Obergeschoss. Über den mit Kopfstein gepflasterten Hoffläche gelangt man zu der Ferienwohnung für 6 Gäste, den drei Garagen, und den Nebengebäuden.

Verbindliche Auskünfte zu Ihrer Bau- und/oder Nutzungsidee darf Ihnen nur die zuständige Behörde erteilen.

Besichtigungstermine gerne nach Vereinbarung.

## Ausstattung

Zu diesem Haus gibt es keine Bauunterlagen. Bei den im Anhang beigefügten Zeichnungen handelt es sich um Ca-Angaben und sind nicht verbindlich.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Historie:

- Schäferei
- Kindererholungsheim
- nach Grenzöffnung Erwerb der Immobilie durch eine bekannte Schauspielerin
- seit 2007 im Besitz des jetzigen Eigentümers als

Urlaubsdomizil

## Lage

Entdecken Sie Witzin – ein charmantes und idyllisches Dorf im Herzen Mecklenburg-Vorpommerns! Eingebettet in eine malerische Landschaft, bietet Witzin eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und naturnaher Schönheit. Hier können Sie dem Alltagsstress entfliehen, umgeben von grünen Wiesen, Wäldern und klaren Seen. Die freundliche Gemeinschaft, die ruhige Atmosphäre und die gute Anbindung machen Witzin zu einem idealen Ort für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Besondere suchen. Familienfreundliche Infrastruktur sowie gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten bieten hohen Lebenskomfort.

Witzin - Ihr idealer Ort für ein entspanntes und lebenswertes Leben!

Anbindung: Witzin liegt an den Bundesstraßen B 104 (Schwerin–Güstrow). Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Schwerin-Nord an der A 14 (Wismar–Magdeburg) und Zurow an der A 20 (Lübeck–Rostock)

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Frontseite

# Exposé - Galerie



See am Haus



Garten

# Exposé - Galerie



Nebengebäude



Weg Haus zum See

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Küchenfenster



Küche

# Exposé - Galerie



See am Haus



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kamin Wohnzimmer



Wendeltreppe Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Entspannung



Blick vom See zum Haus



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Toilette

# Exposé - Galerie



Beleuchtung



Sauna

# Exposé - Galerie



Duschbad Sauna



Turmzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingang

# Exposé - Galerie



Garten



Ländereien

# Exposé - Galerie



Ferienwohnung



Ferienwohnung Küche

# Exposé - Galerie



Ferienwohnung Essecke



Ferienwohnung

# Exposé - Galerie



Ferienwohnung Badezimmer



Ferienwohnung Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ferienwohnung



Ausblick Ferienwohnung

# Exposé - Galerie



Herbstzauber



Diele



Pferdebox

# Exposé - Galerie



Ausbaureserve

# Exposé - Galerie



Sonnenuntergang am See

# Exposé - Grundrisse



Vermessungs- und Geoinformationsbehörde  
für den Landkreis Ludwigslust-Parchim,  
Dienstgebäude Ludwigslust

Garnisonsstr. 1, Haus A  
19288 Ludwigslust

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:3000

Erstellt am 12.06.2025

Gemarkung: Witzin (13 0592)  
Flur: 6  
Flurstück: 225, 226, 220

Gemeinde: Witzin (13 0 76 155)  
Landkreis Ludwigslust-Parchim  
Lage: Schäferlei 2

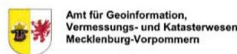


MV5198  
0 30 60 90 Meter  
Maßstab 1:3000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung  
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu  
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Auszug Liegenschaftskataster

# Exposé - Grundrisse



## ALKIS – Legende

Liegenschaftskarte,  
farbige Ausgabe

	Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenzen		Zusammengehörige Flurstücksteile, Überhaken		Siedlungsfläche		Nadelwald
	Flurstücksgrenze mit abgemerktem Grenzpunkt		Landesgrenze		Industrie- und Gewerbefläche		Laubwald
	Strifflige Flurstücksgrenze, Grenzpunkt digitalisiert		Landkreisgrenze		Tagebau, Grube, Steinbruch		Gehölz
	Grenzpunkt ohne Abmarkung oder Art der Abmarkung unbekannt		Gemarkungsgrenze		Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche, Friedhof		Grünfläche, Grünland
	Flurstück mit Grenzpunkt, abweichender Rechtszustand		Flurgrenze		Straßenverkehr, Weg, Platz, Bahnverkehr, Schiffsverkehr		Sumpf
	Wohngebäude mit Hausnummer		Wohngebäude, aus sonst. Vermessung, hier Anmerkung aus Luftbildern (Dachüberstand)		Landwirtschaft		Heide
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe, Dachform, Geschosshöhe		Gebäude für öffentliche Zwecke		Umland		Stehendes Gewässer, Hafenbecken
	Gebäude verfallen, zerstört oder teilweise zerstört oder im Bau		Bauwerk mit offener Gebäudeselle z.B. Carport		Moor		Fließgewässer
<b>Dachformen (Auszug)</b> F – Flachdach B – Bogendach	P – Palmbach VP – verstelltes Palmbach	S – Satteldach M – Mansardendach	W – Walmdach Z – Zeltdach	KW – Krüppelwalmdach MG – Mispeldach			Polizei
Der Gebäudebestand wurde digital nicht überprüft. Die Darstellungen sind u.a. aus der Digitalisierungsgrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.							
	Nationalpark, Naturschutzgebiet		Böschung		Krankenhaus		Apothekensymbol
	Umlegung, Flurbereinigung, Sanierung, Flurmeuordnung		Hecke		Bibliothekensymbol		Kleingartensymbol
	Zaun		Mauer		Theatersymbol		Parkplatzsymbol
					Campingplatzsymbol		Windrad

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Das amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften auf der Erdoberfläche dar. Es erhält eine Kartendarstellung sowie die beschreibenden Angaben über die Flurstücke (z. B. Kennzeichen, Fläche, Nutzung). Die Eigentümer werden nachträglich in Übereinstimmung mit dem Grundbuch geführt.  
Die dargestellte Kartenlegende ist ein Auszug aus dem ALKIS-Signaturkatalog M-V, Anlage 7 der Verwaltungsvorschrift ALKIS-V M-V.  
Erläuterung zum Koordinatenbezugssystem (ETRS89\_UTM33)  
UTM-Koordinaten in (m), Zonenkennung (33) = vergrößerte Ziffer vor dem Eastwert, GRS80-Endellipsoid, European Terrestrial Reference System 1989 (ETRS 89), EPSG 5650 bzw. EPSG 25833

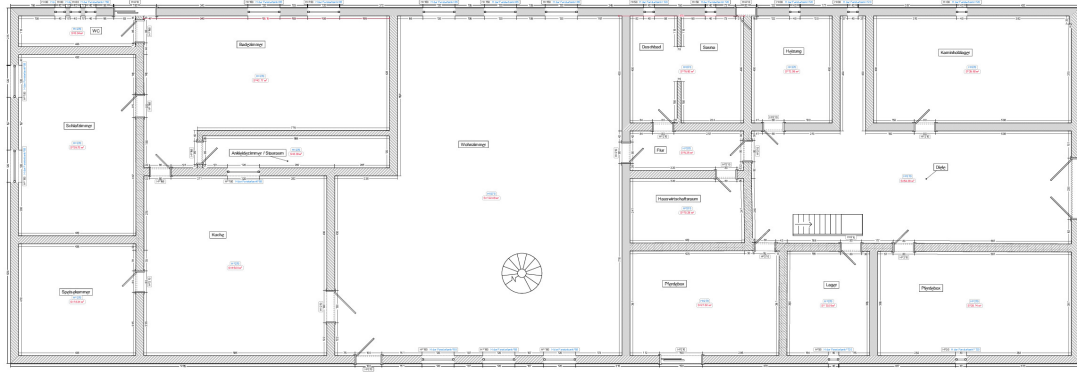
Weitere Informationen zu ALKIS in Mecklenburg-Vorpommern finden Sie unter <http://www.lbz-mv.de/GeoInforma/GeoInforma/Liegenschaftskataster/>

Stand: 08.04.2024

## Legende

# Exposé - Grundrisse

Original-Layout



Legende:

- Bestehende Mauer
- Material: brick

Projekt №585679

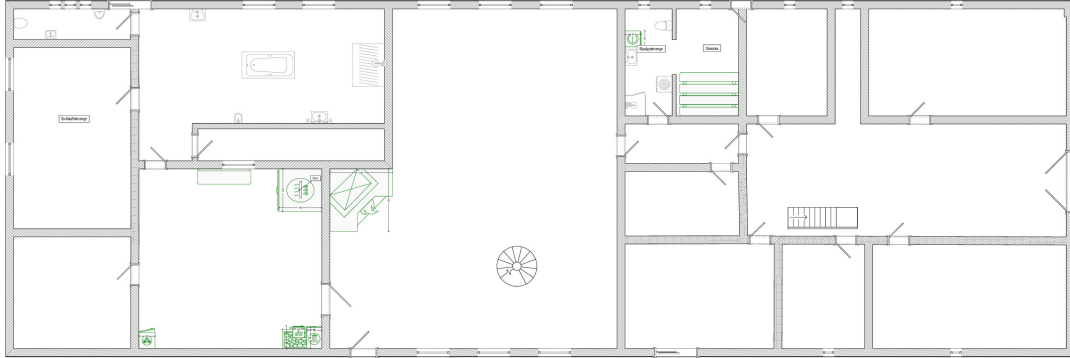
Schäferei 2, 19406 Witzin

REMPLANNER  
PLAN AND DESIGN

Blatt 1

# Exposé - Grundrisse

Möbel



Blatt 2

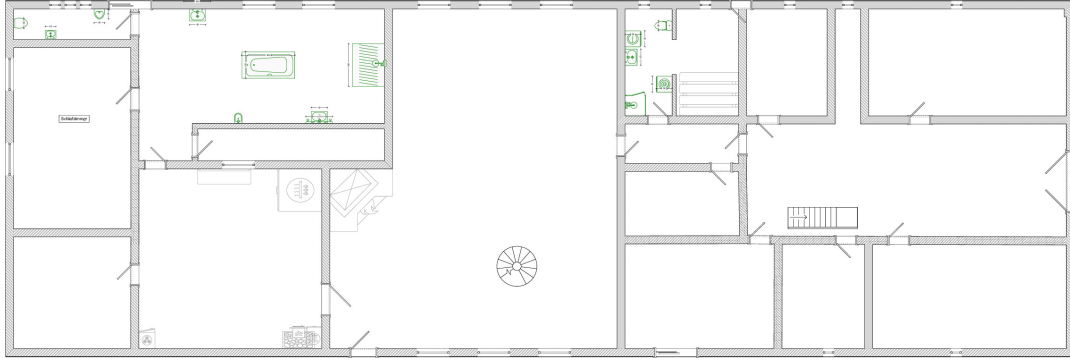
Projekt №585679

Schäferei 2, 19406 Witzin

REMPANNER  
PLAN AND DESIGN

# Exposé - Grundrisse

Sanitärtechnik



Blatt 3

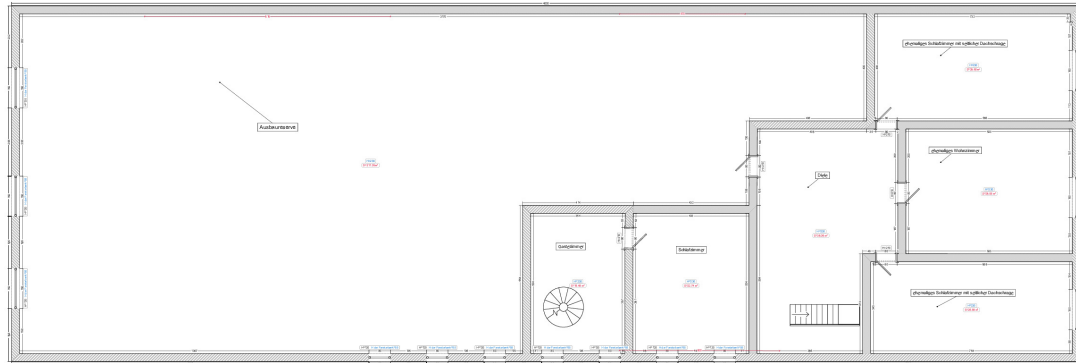
Projekt №585679

Schäferei 2, 19406 Witzin

REMPANNER  
PLAN AND DESIGN

# Exposé - Grundrisse

Original-Layout



Legende:

- Bestehende Mauer
- Material: brick

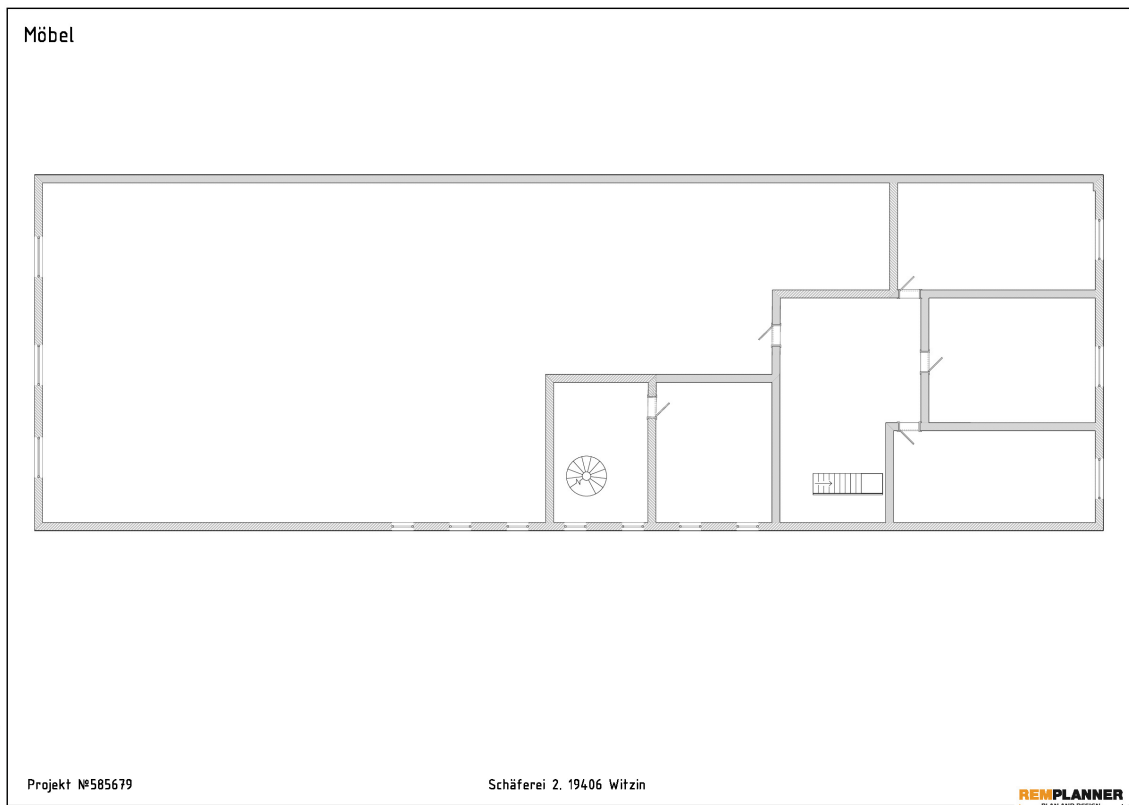
Projekt №585679

Schäfererei 2, 19406 Witzin

REMPANER  
PLAN AND DESIGN

Blatt 1

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 04.07.2035

Registriernummer: MV-2025-005829615

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Schäferei 2, 19406 Witzin		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1930/2003		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2003		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	366,00 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Architekturbüro  
Dipl.-Ing. Eckhard Weseloh  
Rotenburger Straße 1  
29640 Schneverdingen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 04.07.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1

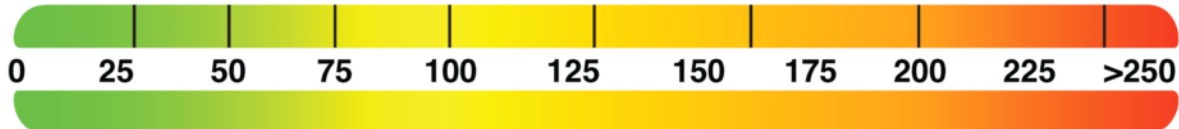
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe <sup>8</sup> :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :	
	%	
	%	
	Summe <sup>8</sup> :	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

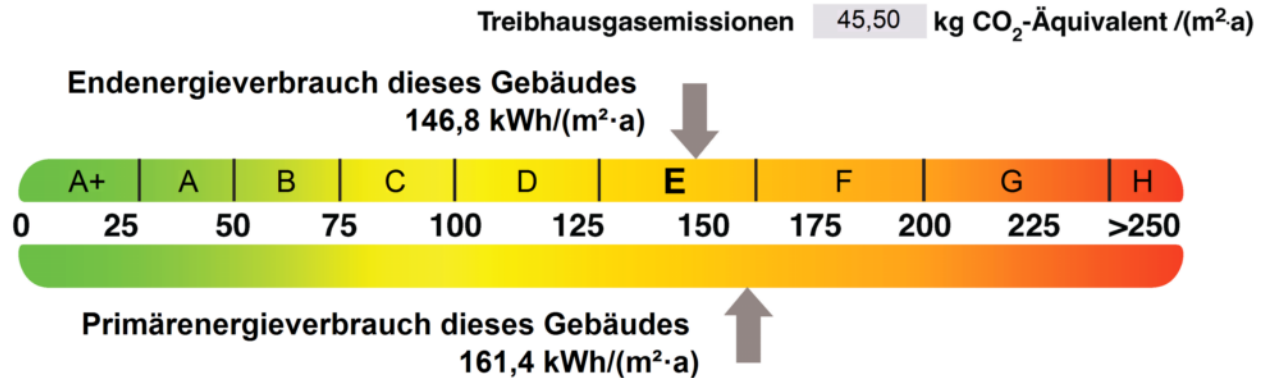
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: MV-2025-005829615

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

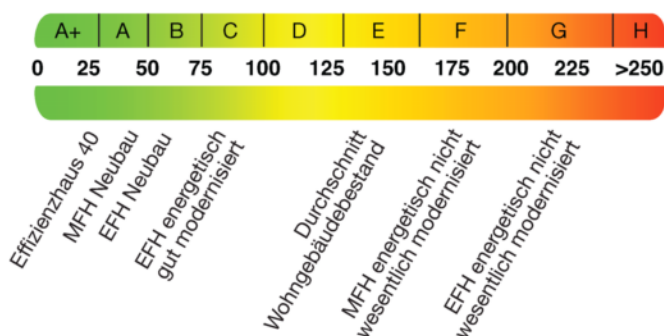
146,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.04.2021	31.03.2024	Heizöl in Liter	1,1	150.070	27.012	123.057	1,09

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: MV-2025-005829615

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Angabe hier nicht relevant

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Angaben zu

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises